



90453 Nürnberg / Reichelsdorf

Einzugsbereit & Stilvoll: Frisch renoviertes Zweifamilienhaus mit modernstem Komfort



851.000 €

Kaufpreis

175 m²

Wohnfläche

500 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

de Rossi Immobilien & Hausverwaltung

Michael de Rossi

Tel.: 00491712244099

perlen@derossi-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175 m²
Nutzfläche	65 m²
Grundstücksfläche	500 m²
Zimmer	8
Badezimmer	2
Terrassen	1
Kellerfläche	50 m²

Zustand

Baujahr	1965
letzte Modernisierung	2014
Verkaufstatus	offen
Zustand	vollsanziert

Preise & Kosten

Kaufpreis	851.000 €
Aussen-Courtage	3,57% aus dem

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.06.2036
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	GAS
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	66.80



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

befuerung.erdgas_schwer 1

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Objekttyp: 2-Familienhaus –
- Wohnfläche: Ca. 100 m² - EG
- OG 1 ca. 75 m²
- Grundstücksfläche: Ca. 500 m²
- Status Obergeschoss: Wohnung oben ist untervermietet vermietet – 850,00 EUR KM + 35,00 EUR Stellplatz.

Gewerke & Zustand (Dach- und Erdgeschoss)

- Dach und Dachboden ist gedämmt
- Versorgung/Leitungen gehen hoch bis unter das Dach, Dachgeschoss ist noch weiter ausbaufähig

Erdgeschoss (EG)

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss: Bad, Flur/Flure, Kinderzimmer, Wohn- und Essbereich, Küche
- Elektrische Rollläden,
- Sanitär & Installation
- Badezimmer und Installationen komplett neu

Heizung & Energie

- Heizungsart: Gasheizung
- Zustand: Die Gastherme/Brennwertanlage wurde vor ca. 10 Jahren erneuert
- Kamin/Ofen: Ofen von der Firma Hak ca. 6000 EUR



Beschreibung

Willkommen in einem Haus, das die Solidität des Baujahrs 1965 mit dem Luxus modernen Wohnens perfekt vereint. Dieses vollumfänglich und hochwertig renovierte Zweifamilienhaus präsentiert sich in einem absolut zukunftsfähigen Zustand. Vergessen Sie Sanierungsstau: Die gesamte Elektrik sowie alle Versorgungsleitungen wurden komplett modernisiert. Neue Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für optimale Energieeffizienz und Komfort.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Erdgeschoss: Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch fachmännisch verlegte, hochwertige Großformat-Fliesen, eine wohlige Fußbodenheizung und einen gemütlichen Kamin für kalte Wintertage.

Das Dach des Hauses wurde komplett erneuert, gedämmt und mit modernen Erker ausgebaut. Hier stehen Ihnen nochmals ca. 50 m² Nutzfläche zur Verfügung, die bereits optimal für den Ausbau zu Wohnraum vorbereitet sind – die Versorgungsleitungen wurden bereits bis unters Dach verlegt!

Die Aufteilung auf einen Blick

Wohnung 1 (Erdgeschoss): ca. 100 m² Wohnfläche | Fußbodenheizung | Kamin | hochwertige Fliesen | bezugsfrei (ideal zur Eigennutzung).

Wohnung 2 (Obergeschoss): ca. 75 m² Wohnfläche | gut und verlässlich vermietet (sichere Einnahmequelle).

Dachgeschoss (Potenzial): ca. 50 m² Nutzfläche | gedämmt | Erker ausgebaut | Leitungen liegen bereit (Ausbaureserve für zusätzliche Mieteinnahmen oder mehr Platz).











